

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 98414:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har overtaget huset primo 2022. Vi opdager i februar måned, at der er en kraftig nedbøjning af listeloft i vores køkken alrum. Det kan på loftet konstateres, at der er 5 spær der er nedbøjet, hvilket forårsager den videre nedbøjning af loftet. Vi får d. 1. marts 2022 besøg af besigtigelseskonsulent ... fra Dansk Boligforsikring (DB). Han bruger 3 timer på undersøgelser og går så igen. d. 16. marts får vi så den første afvisning fra Dansk Boligforsikring. Vi hyrer herefter en uvildig byggesagkyndig fra ..., der udfærdiger en rapport, som vi sender videre til DB sammen med vores klage (sendt frem d. 23. marts). DB kontakter os i starten af maj måned, hvor de sender en ny besigtigelseskonsulent -... . Det tager ... 2 minutter at konstatere, at de pågældende 5 spær faktisk er skåret over ved spærhoved & spærfod og samlet med små brædestykker. Der kommer efterfølgende ingeniør på besøg og DB anerkender skaden. Det munder ud i, at DB vil dække en forstærkning af de nedbøjede spær samt en opretning af den tydelige lunke, der kan ses på ydersiden af taget - ialt 36.750 kr. Det efterlader os dog med et loft, der stadig er med en kraftig nedbøjning - Dette vil DB ikke være behjælpelige med at udbedre, hvilket vi ikke er tilfredse med. Jeg vedhæfter den fulde korrespondance mellem DB og os samt deres forslag til udbedring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker en holdbar løsning der gør, at vi ikke efter udbedring står med fortsat nedbøjet loft - en nedbøjning, der er MEGET tydelig. Vi ønsker, at vi efter udbedring står med en tagkonstruktion, der kan forventes på et 27-årigt hus og som ikke efterlader os med en klar værdiforringelse".

Ankenævnet for Forsikring

2.

98414

Selskabet har i brev af 17/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører nedbøjede spær, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt dækning til understøtning af spær og har afvist at dække udskiftning af skævt listeloft.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ..., den 1. januar 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 10. februar 2022 anmelder klager deformede spær. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 1. marts 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 16. marts 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 16. juni 2022 tilbyder dækning til forstærkning af spærene. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Klager ønsker, at dækningen skal omfatte udbedring af skævheder i loftet, og sagen påklages derfor til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2022 var nedbøjninger, og at disse udgjorde en dækningsberettigende følgeskade af nedbøjningen af spær i tagkonstruktionen. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at nedbøjning i loftet på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et hus i mursten med betontagsten fra 1995. Taget er valmet og udført med gitter-spær, og loft i køkken/alrum og stue er udført som profilbræddeloft med skyggelister.

Ved besigtigelsen kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at nedbøjninger i loft over køleskab og ved terrassedør ved spisebordet. Nedbøjningerne måles til mellem 15 og 30 mm. Nedbøjningen ses at være centreret omkring spisebordet.

I loftrummet registrerer besigtigelseskonsulenten, at to tænger er skåret over, og at der kan ses nedbøjninger på 5 spær ud for vinkelbygningen. Udvendigt kan der konstateres en lunke på tagfladen. Det oversavede spær ses umiddelbart over nedbøjningen i loftet i stue/køkken.

DBF sender en ingeniør ud til ejendommen for at undersøge nedbøjningerne nærmere, efter kunden er kommet med indsigelser. Ingeniørrapport er fremlagt af klager. Ingeniøren finder, at der er oversavet et hovedspær og to tænger, som bevirker, at der opstår nedbøjning i spær, da de overskåret tænger og hovedspær har fungeret som 'drejeled' ved vandrette kræfter i spærhovedet.

Ingeniører vurderer, at de tre overskårede spær og tænger skal forstærkes med konstruktionskrydsfiner og sømplader. Der indhentes herefter tilbud på den anbefalede udbedringsmetode, som klager ligeledes har fremlagt, og som erstatningen er opgjort efter. Ved ubedringen som anført af ingeniøren vil de overskårede spær og tænger oprettes og forstærkes, så nedbøjningen bliver mindsket. Loftkonstruktionen er påsat spærkonstruktionen, hvilket dermed også vil mindske nedbøjningen i loftet.

Klager anfører, at man med ubedringen af de overskårede spær og tænger bliver efterladt med en klar værdiforringelse, ved at de nedbøjede lofter ikke også udbedres.

Klager har derudover anført i skadeanmeldelsen til selskabet, at man i forbindelse med indhentning af tilbud på udskiftning af listeloftet opdager forholdet. Klager har dog senere oplyst til DBF's kvalitetsansvarlige, at man efterfølgende havde droppet planerne om udskiftning af loftet grundet økonomiske årsager.

Ved ubedring og forstærkning af spær og tænger vil der ikke være risiko for yderligere sætninger i loftet. Den nuværende nedbøjning i loftet vil derudover oprettes en smule ved forstærkning af spærret, og den resterende nedbøjning vil udelukkende være af kosmetisk karakter.

Nedbøjningen i loftet har ingen praktisk betydning for brugen af ejendommen, ligesom loftet ikke er nedbøjet i en sådan grad, at man ikke kan færdes i rummet. Listeloftets spænd er stort (se bilag D, billede 5), og det er derfor ikke usædvanligt, at der vil forekomme små nedbøjninger, når loftet spænder over et stort rum.

Det er DBF's opfattelse, at nedbøjningen i sig selv ikke kan anses for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er nærliggende risiko for yderligere nedbøjning efter ubedring af de overskårede spær, ligesom skævhederne ikke er af en sådan størrelse, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Derudover vil nedbøjningen efter ubedringen være af udelukkende kosmetisk karakter, og nedbøjningen ikke går ud over, hvad klager må tåle af en lignende konstruktion med stort spænd.

DBF fastholder derfor, at klager ikke har bevist, at ubedringen af de overskårede spær og tænger er utilstrækkelig for at ubedre forholdet, og at nedbøjningen af listeloftet i stue og køkken, ikke går ud over, hvad klager må tåle, ligesom det ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 17/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring sender sin første besigtigelseskonsulent ... ud til os, for at besigtige skaden d. 1. marts 2022. Besigtigelsen tager 2,5 timer og ejer er hjemme under hele besigtigelsen. Ejer spørger ... om hans syn på skaden og han oplyser, at han ikke umiddelbart kan konkludere, hvad

der er årsag til skaden. Konsulent ... oplyser os ifm. besigtigelsen, at det er hans klare vurdering, at nedbøjning i køkken alrum samt overskårne tænger på loft klart skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.

Vi modtager d. 16. marts en besked fra DBF (...) om, at de afviser vores skadesanmeldelse. Jeg forsøger derefter i perioden 17. marts til d. 23. marts at appellere til denne afvisning (se korrespondance), da jeg mener vi bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Af flere omgange bliver jeg afvist og for at underbygge DBFs sag medsender de tidligere afgørelser fra ankenævnet. – Vel og mærket siger, der i min optik ikke er relevante og eller sammenlignelige med vores sag. Jeg bliver til sidst, af samme jurist, opfordret til, at sende min klage over afvisningen til den klageansvarlige hos DBF.

Det skal hertil bemærkes, at Danske Boligforsikring afviser vores oprindelige skadesanmeldelse uden at have fundet årsagen til problemerne, hvilket vi naturligvis finder utilfredsstillende.

D. 23. marts 2022 sender vi vores klage over afgørelsen til ... (klageansvarlig hos DBF). Sammen med vores klage sender jeg rapporten fra den af os engagerede byggesagkyndige fra ... – En af konklusionerne på gennemgangen fra ... er bl.a., at listeloftet i køkken alrum giver sig ved gang på loftet og at der er risiko for personskafe.

Vores klage får herefter DBF til at tage sagen op igen og vi bliver herefter kontaktet af en ny besigtigelseskonsulent om tid til ny besigtigelse.

D. 9. maj ankommer en ny besigtigelseskonsulent fra DBF – opdager indenfor få minutter, at der er en række overskårne spær, der hvor vinklen på huset er og at det er disse overskårne spær, der er skyld i den markante nedbøjning af såvel tag som loft i køkken alrum. ... siger herefter at der skal en ingeniør ind over og vi aftaler, at ... og Ingeniør ... skal komme igen d. 17. maj kl. 10.00 ...

Det skal bemærkes, at der er tale om 5 overskårne spær og 2 overskårne tænger, ikke 3 overskårne spær, som DBF fejlagtigt skriver herover. Der er tale om 5 spær der skal forstærkes og ikke 3 spær.

Det har jo så vist sig, at det vi oprindelig anmeldte som skade (deforme spær) sådan set også var det, der var en del af den nu anerkendte skade.

Ved besigtigelse d. 17. maj diskuterer ... og ... så løsningsmuligheder. Begge bliver spurgt om, hvorvidt deres løsningsforslag vil have indflydelse på nedbøjning af loftet i køkken alrum. Svaret er klart og tydelig NEJ – Der er tale om en fastlåsning af den eksisterende spærkonstruktion og det vil dermed ingen betydning have for den nedbøjning, der allerede har fundet sted. Det undrer os derfor MEGET, at DBF i deres svar skriver, at der ved udførsel af deres foreslåede reparation, vil ske en opretning af loftet. – Det strider mod det, som både ingeniør og besigtigelseskonsulent har fortalt os.

D. 17. maj oplyser både ... og ..., at skaderne (overskårne spær og tænger på loft, kraftig nedbøjning af gangbro på loft og nedbøjning i køkken alrum) skulle have været nævnt i tilstandsrapporten – I særdeleshed fordi, at det er MEGET tydeligt.

...

Dette udsagn fra DBF står i skærende kontrast til det, som vi er blevet oplyst af såvel ... (DBF) og ... der begge oplyser, at der IKKE vil ske nogen som helst opretning.

Tilbud på udbedring af skaden er desuden afgivet af ... (DBF) søn ...

...

Vi har ingen erfaring med byggeri, men nedbøjning på mere end 30mm må vel betegnes som værende YDERST usædvanligt og er et klart resultat af, at 5 af spærene på loftet er savet over.

...

I relation til bygningens brugbarhed og værdi er vi uenige med DBFs konklusion. Vi har i dag et hus, hvor listeloftet sidder løst på grund af de overskårne spær på loftet. Der er tale om et hus fra 1994, hvor en sådan forringelse af loftskonstruktionen simpelthen IKKE kan forventes. Vi lever i dag med et listeloft, der sidder løst og som desuden er forsøgt yderligere fastgjort flere steder – Dette kan desuden ses tydeligt, men det har ikke haft den rette effekt.

I en salgssituation ville den nu af DBF anerkendte skade have enorm betydning for værdien af boligen, hvorfor vi igen anfægter DBFs udsagn om, at det ingen betydning har.

...

Klagers konklusion

Vi er, som nævnt i vores anke, interesserede i, at få udbedret skaden på vores tag og loft – vel og mærket med en holdbar løsning. Dansk Boligforsikring hævder nu i deres svar, at deres løsningsforslag nu pludselig vil rette loftet op. – Det strider mod det, som deres egne fagfolk har oplyst. Vi har både ved besigtigelsen d. 17. maj og efterfølgende telefonisk fået at vide, at ved gennemførelse af DBFs løsningsforslag vil der IKKE ske nogen som helst opretning af den opståede nedbøjning af lofterne. Hvad skal vi tro er det rigtige?

Vi er bekymrede for, hvordan den foreslåede løsning stiller os efter udført arbejde. Vi vil alt andet lige fortsat stå med en markant nedbøjning af vores loft og en deraf følgende reduceret lofthøjde, da en fastlåsning af den eksisterende spærkonstruktion betyder, at vi IKKE kan få rettet loftet op. Vi vil derfor være nødsaget til, at reducere lofthøjden i hele køkken alrum samt stue. – Dette er naturligvis ikke en løsning vi ønsker – Derfor denne anke.

Samtlige fagfolk der har været inde over sagen, har oplyst os om, at der ligger et stort ansvar hos ... fra ..., som har lavet tilstandsrapporten ifm. vores køb af ejendommen. Det undrer os, at DBF ikke vælger at gøre regres mod ..., når der tydeligvis ligger et ansvar hos ...

Vi imødeser ankenævnets syn på vores sag og ønsker en uafhængig vurdering og besigtigelse af skaderne. I og med vi blev afvist af mange omgange er vores tillid til DBFs vurdering af skaderne meget lille."

Selskabet har i brev af 15/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 25. august 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at det ikke er muligt at eftergå og fastgøre listeloftene til den ovenliggende spærkonstruktion. Der fremlægges i den forbindelse mail fra håndværkeren, som har udarbejdet tilbuddet for forstærkning af de oversavede spær. Tillægstilbuddet fremlægges som bilag F.

Af tillægstilbuddet fremgår det, at håndværkeren kan eftergå listeloftet og eventuelt løstsiddende profilbrædder i køkkenalrummet. Erstatningen hæves med maksimalt 5.000 kr. inkl. moms i henhold til tilbuddet med tillæg af 25 % til uforudsete udgifter.

Når loftet er eftergået og fastgjort samt når udbedring af oversavede spær og opretning er lunken i taget, vil de nedbøjninger, som fortsat vil kunne ses på listeloftet, være af rent kosmetisk karakter.

Udgiften til helt at udskifte listeloftene vil være langt større end selve udbedringen af de oversavede spær og tænger, hvorfor det fortsat er DBF's opfattelse, at klager må tåle de kosmetiske nedbøjninger, som ses på lofter, efter en udbedring af spærene, opretning af lunken samt eftergåelse og fastgørelse af loftet har fundet sted.

Resten af klagers kommentarer har DBF ingen bemærkninger til.

Sagen kan på det foreliggende grundlag fremlægges for nævnet."

Til dette har klageren fremsendt mail af 24/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Vi må erkende, at vi fortsat er uenige i Dansk Boligforsikrings vurdering af sagen. Det sidst ankomne tilbud vil på ingen måde udbedre skaden i vores øjne, da skaden er relateret til spærkonstruktionen, der er skyld i den markante nedbøjning. Det vil IKKE hjælpe at slå flere søm i det nedbøjede listeloft – De er jo sømmet fast i en nedbøjet spærkonstruktion."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/10 2021 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 10/2 2022 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi havde d. 9. februar 2022 besøg af en entreprenør, der skulle afgive tilbud på modernisering af huset herunder udskiftning af de oprindelige listeloft. Ved besigtigelse på loftet konstaterede entreprenøren, at flere af spærene er deforme

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Flere af spærene omkring vinklen på huset er deforme. Det drejer sig om en del af spærene omkring vinklen på huset."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/3 2022 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Nedbøjning på spærene i (hovedbygning) ud for vinkelbygning mod syd. LITRA A.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:.

- Beton tagsten
- Taglægter
- Plast undertag. Banevarer
- Gitterspær
- Isolering
- Forskalling

- Profilbrædde loft

Beskrivelse:

FT: anviser åben køkken alrum/stue.

Inde:

- Køkken alrum/stue ses med profilbrædde loft og skyggelister Foto: 5-11.
- På skørt over køleskab ses der nedbøjning af loft, og med tommestok måles der et fald på ca. 30 mm. Foto: 12-15.
- Over terrassedør i alrum ses der nedbøjning af loft og måles til 15mm. Foto: 17-20.
- Visuelt ses nedbøjning på loftet. Foto: 16.
- Jeg sætter nivellerings/laser apparatet op 2 steder (laser 1 i køkken) (laser 2 i stue) for at måle nedbøjningerne i loftet. Foto: 127,26,7.
- Højeste punkt måles til 93,4 og laveste punkt måles til 86,2. en skævhed på ca. 72mm. Foto: 127.
- Fra laveste punkt til laser 1, er der en skævhed på ca. 53mm.foto: 127.

Loftrum:

- Loftrum ses med gitterspær og gangbro af brædder. Foto: 50-53.
- Visuelt ses der nedbøjning på gangbroen og der måles ca. 20mm nedbøjning. Foto: 50,72-75.
- Spær måles til 45x145x ca. 4000mm. Foto. 66-68.
- Tænger måles til 45x75 og 45x95mm.
- Visuelt ses der nedbøjning på 5stk spær, ud for vinkelbygning og der måles en nedbøjning på ca. 30 mm. Foto: 54-56,85.
- Der er 2 tænger der er skåret over, savsnit ser ud af ældre dato da savsmulden ses mørk. Foto: 59-65,80.
- Visuelt ses spærene på modsatte side, uden nedbøjning. Foto: 53.
- Loftbrædder sidder tæt til forskalling. Foto: 78,79.
- Der måles ikke unormal fugt, og der er god ventilation, og undertag og trækonstruktionen ser fin og fast ud. Foto: 81-84.
- Taghældning måles til at være ca. 25grader. Foto: 102,103.

Ude:

Taget er besigtiget fra tagfod.

- På tagflade mod syd, på venstre side af vinkelbygning ses visuelt, skotrende og tegl fine og intakte ud. Foto: 104-113.
- Visuelt, ses der lunke/nedbøjning på tagflade (svært at se på foto). Foto: 110.
- På tagflade mod syd, på højre side af vinkelbygning ser skotrende og tegl visuelt fine og intakte ud. Foto: 114-126.
- Visuelt, ses der lunke/nedbøjning på tagflade (svært at se på foto). Foto: 116.

Konklusion:

- Årsag til anmeldte forhold, kan jeg ikke komme frem til.
- Jeg vurderer at det (muligvis) kan være en underdimensionering af spærene.
- Årsagen til at de 2 tænger er skåret over kan jeg ikke komme frem til, men jeg vurderer at det ikke er hovedårsagen til nedbøjningen, men kan have en effekt.
- Hvis anmeldte forhold skal behandles, skal der en ingeniør til at lave en beregning på skaden, nærliggende risiko for skade, og udbedringsmetode.

Alderen på det skadede: - 27 år.

Aktuelle skader: - Nedbøjning af spær.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98414

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: - Kan ikke vurderes. Hvis behandles, skal der ingeniør beregning på.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (på udførelsestidspunkt): - Hvis årsagen til nedbøjning er underdimensioneret spær, så er konstruktionen ikke sædvanlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: - Ja.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

z		Tagflader mod syd nær skotrender har mindre ujævnheder.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
---	---	---	--	---

Fra sælgeroplysninger: - Nej.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? - Jeg vurderer at hvis man ser ujævnheder på taget, bør man også kontrollere det inde.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?) - Det er beskrevet ude på taget, men jeg kunne godt tænke mig at der havde været en anmærkning om skæve lofter inde, specielt over køleskab, da det er meget tydeligt.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ - Nej.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: - Hvis anmeldte forhold skal behandles, skal der ingeniør beregning på udbedring.

Omkostningerne til det skadede: - ingen

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: - ingen

Omkostningerne til følgeskader: - ingen

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

...

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

- at nedbøjningen på spærerne opdages af FTs håndværker, da de påtænker at skifte profilbræddeløfterne ud, og sætte gipslofter op i stedet.
- De påtænker også at få monteret ovenlysvinduer."

Af ingeniørrapport af 25/5 2022 fremgår det bl.a.:

"Sætninger i tagkonstruktion i køkken/alrum, lokalt ud for vinkelbygning.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98414

Visuelt udefra kunne der tydeligt ses sætninger af tagkonstruktionen i området. Loftet i køkken/alrum har tydelige sætninger.

På loft kan det ses, at hovedspærret ved overgang til vinkelbygningen, (hvor der er placeret en stålbjælke) var skåret lodret af igennem spærhoved og spærfod, her var der påsømmet 2 lodrette brædder mellem hoved og fod.

[Foto]

Denne samling vil fungere som et 'drejeled' ved vandrette kræfter i spærhovedet. Og kan bevirke sætninger i spærene.

Yderligere er der 1 diagonal i 2 spær der er skåret over.

[Fotos]

Spærene er placeret ved køkkenen ud for flugten af vinkelbygningen. Dette er også medvirkende årsag til sætninger i spærene.

Forstærkning

Det kan anbefales at der udføres forstærkninger af de registrerede forhold.

Afskårne spærender forstærkes med 2 stk 22 mm konstruktionskrydsfiner jf. skitse (bilag 1)

Overskårne diagonaler forstærkes/ samles med 2 stk 1,5 x 80 x 180 mm sømplader Jf. skitse (bilag 2)"

Af tilbud af 9/6 2022 fremgår det bl.a.:

"Arbejde omfattet af tilbuddet:

Forstærkning af spær konstruktion i henhold til notat/anvisning fra ...

Nødvendig omlægning af div. el kabler/antennekabler

Pris inkl. moms.....kr. 25.250

Opretning af lunke i tag, i område ud for vinkelbygningen (prisen er inkl. stillads)

Pris inkl. moms.....kr. 11.500"

Af tillægstilbud af 14/9 2022 fremlagt af selskabet fremgår det bl.a.:

"Tænker det vil tage 1 dag for en mand at eftergå/fastgøre evt. løstsiddende profilbrædder i loftet i køkkenalrummet. Så det vil koste omkring 3200 kr. eks moms"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1995 – den 1/1 2022. Den 10/2 2022 anmeldte klageren, at en entreprenør – der havde besigtiget bl.a. et listeloft – havde konstateret, at flere af spærene var deforme. Klageren kræver, at selskabet dækker en løsning, der gør, at klageren ikke efter udbedring står med et tydeligt nedbøjet loft.

Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent oplyste ved besigtigelsen, at det var hans klare vurdering, at nedbøjningen i køkkenalrummet samt de overskårne tænger på loftet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at både ingeniøren og besigtigelseskonsulenten oplyste, at deres løsningsforslag ikke ville have indflydelse på nedbøjningen af loftet i køkkenalrummet, men at der derimod var tale om en fastlåsning af den eksisterende spærkonstruktion og altså ingen betydning for den nedbøjning, der allerede havde fundet sted. Klageren har påpeget, at det derfor undrer, at selskabet i sit svar skriver, at der ved udførelse af den foreslåede reparation vil ske en opretning af loftet. Klageren har anført, at en nedbøjning på mere end 30 mm må betegnes som yderst usædvanlig og et klart resultat af, at fem af spærene på loftet er savet over. Klageren ønsker, at han efter udbedring står med en tagkonstruktion, der kan forventes på et 27-årigt hus. Klageren har påpeget, at i en salgssituation vil skaden have enorm betydning for værdien af boligen. Klageren har påpeget, at med den foreslåede løsning vil der fortsat være en markant nedbøjning af loftet samt reduceret loftshøjde, da en fastlåsning af den eksisterende spærkonstruktion vil betyde, at loftet ikke kan blive rettet op, og at man derfor vil være nødsaget til at reducere loftshøjden i hele køkkenalrummet samt stuen.

Selskabet har den 16/6 2022 tilbudt dækning til forstærkning af spærene i henhold til tilbud af 9/6 2022 og efterfølgende i brev af 15/9 2022 til nævnet tilbudt, at erstatningen hæves med maksimalt 5.000 kr. inkl. moms i henhold til tillægstilbuddet af 14/9 2022. Selskabet har anført, at der ved udbedring og forstærkning af spær og tænger ikke vil være risiko for yderligere sæt-

ninger i loftet. Selskabet har anført, at udgiften til helt at udskifte listelofterne vil være langt større end selve udbedringen af de oversavede spær og tænker, og at det er selskabets opfattelse, at klageren må tåle de resterende kosmetiske nedbøjninger, der ses på loftet, efter en udbedring af spærene, opretning af lunken samt eftergåelse og fastgørelse af loftet har fundet sted. Selskabet har anført, at nedbøjningen i loftet ingen praktisk betydning har for brugen af ejendommen, og at loftet ikke er nedbøjet i en sådan grad, at man ikke kan færdes i rummet. Selskabet har påpeget, at listeloftets spænd er stort, og at det derfor ikke er usædvanligt, at der vil forekomme små nedbøjninger, når loftet spænder over et stort rum. Selskabet har anført, at nedbøjningen ikke i sig selv kan anses for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er nærliggende risiko for yderligere nedbøjning efter udbedring af de overskårede spær, og at skævhederne ikke er af en sådan størrelse, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 10/2 2022, at "Hvordan blev skaden opdaget Vi havde d. 9. februar 2022 besøg af en entreprenør, der skulle afgive tilbud på modernisering af huset herunder udskiftning af de oprindelige listeloft. Ved besigtigelse på loftet konstaterede entreprenøren, at flere af spærene er deforme. Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Flere af spærene omkring vinklen på huset er deforme. Det drejer sig om en del af spærene omkring vinklen på huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/3 2022, at "nedbøjning på spærene i (hovedbygning) ud for vinkelbygning mod syd. LITRA A. ... Beskrivelse/ årsag/konklusion: Konstruktion/opbygning: - Beton tagsten - Taglægter - Plast undertag. Banevarer - Gitterspær – Isolering - Forskalling - Profilbrædde loft Beskrivelse: FT: anviser åben køkken alrum/stue. Inde: - Køkken alrum/stue ses med profilbrædde loft og skyggelister Foto: 5-11. - På skørt over køleskab ses der nedbøjning af loft, og med tommestok måles der et fald på ca. 30 mm. Foto: 12-15. - Over terrassedør i alrum ses der nedbøjning af loft og måles til 15mm. Foto: 17-20. - Visuelt ses nedbøjning på loftet. Foto: 16. - Jeg sætter nivellerings/laser apparatet op 2 steder (laser 1 i køkken) (laser 2 i stue) for at måle nedbøjningerne i loftet. Foto: 12,7,26,7. - Højeste punkt

Ankenævnet for Forsikring

12.

98414

måles til 93,4 og laveste punkt måles til 86,2. en skævhed på ca. 72mm. Foto: 127. - Fra laveste punkt til laser 1, er der en skævhed på ca. 53mm.foto: 127. Loftrum: - Loftrum ses med gitter-spær og gangbro af brædder. Foto: 50-53. - Visuelt ses der nedbøjning på gangbroen og der måles ca. 20mm nedbøjning. Foto: 50,72-75. - Spær måles til 45x145x ca. 4000mm. Foto. 66-68. - Tænger måles til 45x75 og 45x95mm. - Visuelt ses der nedbøjning på 5stk spær, ud for vinkelbygning og der måles en nedbøjning på ca. 30 mm. Foto: 54-56,85. - Der er 2 tænger der er skåret over, savsnit ser ud af ældre dato da savsmulden ses mørk. Foto: 59-65,80. - Visuelt ses spærene på modsatte side, uden nedbøjning. Foto: 53. - Loftbrædder sidder tæt til forskalling. Foto: 78,79. - Der måles ikke unormal fugt, og der er god ventilation, og undertag og trækonstruktionen ser fin og fast ud. Foto: 81-84. - Taghældning måles til at være ca. 25grader. Foto: 102,103. Ude: Taget er besigtiget fra tagfod. - På tagflade mod syd, på venstre side af vinkelbygning ses visuelt, skotrende og tegl fine og intakte ud. Foto: 104-113. - Visuelt, ses der lunke/nedbøjning på tagflade (svært at se på foto). Foto: 110. - På tagflade mod syd, på højre side af vinkelbygning ser skotrende og tegl visuelt fine og intakte ud. Foto: 114-126. - Visuelt, ses der lunke/nedbøjning på tagflade (svært at se på foto). Foto: 116. Konklusion: - Årsag til anmeldte forhold, kan jeg ikke komme frem til. - Jeg vurderer at det (muligvis) kan være en underdimensionering af spærene. - Årsagen til at de 2 tænger er skåret over kan jeg ikke komme frem til, men jeg vurderer at det ikke er hovedårsagen til nedbøjningen, men kan have en effekt. - Hvis anmeldte forhold skal behandles, skal der en ingeniør til at lave en beregning på skaden, nærliggende risiko for skade, og udbedringsmetode. Alderen på det skadede: - 27 år. Aktuelle skader: - Nedbøjning af spær. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: - Kan ikke vurderes. Hvis behandles, skal der ingeniør beregning på. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): - Hvis årsagen til nedbøjning er underdimensioneret spær, så er konstruktionen ikke sædvanlig. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: - Ja. Tilstandsrapport: Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: ... Fra sælgeroplysninger: - Nej. Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? - Jeg vurderer at hvis man ser ujævnheder på taget, bør man også kontrollere det inde. Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?) - Det er beskrevet ude på taget, men jeg kunne godt tænke mig at der havde været en anmærkning om skæve lofter inde, specielt over køleskab, da

Ankenævnet for Forsikring

13.

98414

det er meget tydeligt. Er der grundlag for regres?: JA/NEJ - Nej. Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede: - Hvis anmeldte forhold skal behandles, skal der ingeniørberegning på udbedring. Omkostningerne til det skadede: - ingen Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: - ingen Omkostningerne til følgeskader: - ingen Yderligere bemærkninger med relevans for sagen: ... Oplyst til dig ved besigtigelsen: - at nedbøjningen på spærene opdages af FTs håndværker, da de påtænker at skifte profil-bræddeløfterne ud, og sætte gipslofter op i stedet. - De påtænker også at få monteret ovenlysvinduer".

Det fremgår af ingeniørrapport af 25/5 2022, at "sætninger i tagkonstruktion i køkken/alrum, lokalt ud for vinkelbygning. Visuelt udefra kunne der tydeligt ses sætninger af tagkonstruktionen i området. Loftet i køkken/alrum har tydelige sætninger. På loft kan det ses, at hovedspærret ved overgang til vinkelbygningen, (hvor der er placeret en stålbjælke) var skåret lodret af igennem spærhoved og spærfod, her var der påsømmet 2 lodrette brædder mellem hoved og fod. ... Denne samling vil fungere som et 'drejeled' ved vandrette kræfter i spærhovedet. Og kan bevirke sætninger i spærene. Yderligere er der 1 diagonal i 2 spær der er skåret over. ... Spærene er placeret ved køkken ud for flugten af vinkelbygningen. Dette er også medvirkende årsag til sætninger i spærene. Forstærkning Det kan anbefales at der udføres forstærkninger af de registrerede forhold. Afskærne spærender forstærkes med 2 stk 22 mm konstruktionskrydsfiner jf. skitse (bilag 1) Overskærne diagonaler forstærkes/ samles med 2 stk 1,5 x 80 x 180 mm sømplader Jf. skitse (bilag 2)".

Det fremgår af tilbud af 9/6 2022, at "Arbejde omfattet af tilbuddet: Forstærkning af spærkonstruktion i henhold til notat/anvisning fra ... Nødvendig omlægning af div. el kabler/antennekabler Pris inkl. moms. ...kr. 25.250 Opretning af lunke i tag, i område ud for vinkelbygningen (prisen er inkl. stillads) Pris inkl. moms. ...kr. 11.500".

Det fremgår af tillægstilbud af 14/9 2022, at "tænker det vil tage 1 dag for en mand at eftergå/fastgøre evt. løstsiddende profilbrædder i loftet i køkkenalrummet. Så det vil koste omkring 3200 kr. eks moms".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering ikke grundlag for at kritisere omfanget af den udbedring, som selskabet har tilbudt. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække en yderligere udbedring af nedbøjningen af loftet i køkkenalrummet ud over det afgivne tilsagn.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at nedbøjningen er af kosmetisk karakter og efter sagens oplysninger ikke går ud over, hvad klageren efter nævnets vurdering må tåle, at nedbøjningen ingen konstruktiv betydning har, og at den ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikrin-

Ankenævnet for Forsikring

15.

98414

gen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings